

**KARAKTERISTIK HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA  
NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA**

<sup>1</sup>Mentari Putri Lijaya, <sup>2</sup>Ni Putu Patsana Anggarawati, <sup>3</sup>Dewi Rumaisa

*Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga*

*Email : <sup>1</sup>ljmentari@gmail.com, <sup>2</sup>niputu.patsana@yahoo.com, <sup>3</sup>dwrumaisa@gmail.com*

---

*Received: Mei 2021/ Revised: Juni 2021 / Accepted: Juli 2021*

---

**ABSTRAK**

Penelitian ini berjudul Karakteristik Hak Milik atas unit Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia dengan berlandaskan pada penelitian hukum ini dengan menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Tujuan penelitian ini adalah membahas mengenai problematika antara Peraturan Perundang-Undangan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksana lainnya yang tidak ada penegasan mengenai subjek Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan. Telah kita ketahui bahwa Warga Negara Asing bukan merupakan subjek yang dapat memiliki Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan, Warga Negara Asing hanya boleh memiliki Unit Rumah Susun diatas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Berdasarkan permasalahan tersebut, diambil dua rumusan masalah mengenai (a) *ratio legis* Pengaturan Pemilikan Unit Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia; (b) Jenis Hak atas Tanah yang dapat diberikan kepada Warga Negara Asing atas Kepemilikan Unit Rumah Susun di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan *legal problem solving* bagi Warga Negara Asing yang ingin mendirikan Unit Rumah Susun di Indonesia. Kata Kunci : Undang-Undang Cipta Kerja, Satuan Rumah Susun, Warga Negara Asing

**ABSTRACT**

This research is entitled The Characteristics of Ownership Rights of Foreign Citizen Apartment Units domiciled in Indonesia and is based on normative research through the Legislative Approach and Conceptual Approach. *In this study, we will discuss the problems between the Laws and Regulations, namely Law No. 5 of 1960 and Law no. 11 of 2020 concerning Work Copyright and other implementing regulations that have no confirmation regarding the subject of Land Rights in the form of Building Use Rights. We already know that foreign citizens are not subjects who can have land rights in the form of building use rights, foreign citizens can only have Apartment Units on State Land or Management Rights with Building Use Rights or Use Rights. Based on these problems, two problem formulations are taken regarding (a) the ratio legis on ownership of Flat Units for Foreign Citizens domiciled in Indonesia; (b) Types of land rights that can be granted to foreign citizens for ownership of apartment units in Indonesia. It is hoped that the preparation of this thesis can produce legal problem solutions for foreign citizens who wish to establish Flats in Indonesia.*

*Keywords : omnibus law, apartment units, foreign country colors*

### PENDAHULUAN

Perkembangan penduduk dan kemajuan teknologi yang sangat pesat berakibat terhadap semua bidang yang berkaitan dengan kebutuhan hidup masyarakat. Pengaruh pesatnya perkembangan penduduk ini sangat terasa dalam hal pembangunan tempat tinggal atau hunian yang makin banyak dilakukan baik oleh pemerintah ataupun para pengembang (*developer*) dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dari semua tingkatan, baik tingkat atas, menengah maupun bawah. Rumah merupakan kebutuhan yang sangat vital, sebagai tempat tinggal dan tempat bernaung keluarga dan sebagai sarana pembinaan keluarga. Dengan banyaknya kebutuhan rakyat terhadap rumah maka Pemerintah menyusun kebijakan atau regulasi dibidang perumahan yang lebih menitikberatkan pada efisiensi lahan dengan membangun perumahan secara vertikal sebagaimana yang telah tertuang dalam Peraturan Perundang Undangan Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Urip Santoso, 2017: 214).

Fungsi dan tujuan utama dari unit rumah susun ialah yakni sebagai tempat tinggal bagi masyarakat yang dekat dengan jalan umum Unit Rumah Susunuraian ini dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Kebutuhan akan tempat tinggal adalah kebutuhan yang sangat mendasar. Perangkat hukum yang harus dipersiapkan untuk menjamin kepentingan bisnis orang asing di Indonesia diantaranya adalah perangkat hukum dibidang perumahan dan pertanahan, kebutuhan perumahan tidak hanya dirasakan oleh anggota masyarakat di Indonesia terutama yang mempunyai hubungan kerjasama dalam rangka program penanaman modal asing. Mengingat aktivitas notabene berlangsung di kota-kota besar semakin menipis, maka kebijakan pembangunan hunian dan tempat tinggal diarahkan dan ditujukan pada pembangunan hunian berjenis rumah susun. Dengan adanya pembangunan rumah susun, makatanah dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk menjadi tempat yang dapat menampung banyak orang. Perlu dilakukan pemanfaatan tanah secara horizontal untuk membangun Unit Rumah Susun (Urip Santoso, 2017: 214).

Kebutuhan perumahan dan permukiman di kota-kota besar oleh seluruh masyarakat yang berada di Indonesia baik Orang-orang Indonesia maupun Orang-orang Asing. Orang-orang asing tersebut mempunyai hubungan kerja dengan pihak swasta maupun Pemerintah Indonesia (Urip Santoso, 2017: 215). Pembangunan Unit Rumah Susun diperuntukkan bagi semua golongan masyarakat baik yang berpenghasilan rendah, masyarakat yang berpenghasilan menengah maupun masyarakat yang penghasilan diatas rata-rata. Masalah ini tentu berpengaruh pada era globalisasi saat ini yang pada dasarnya diarahkan dan diperankan oleh perusahaan Trans Nasional, Lembaga-lembaga keuangan Internasional yang mempengaruhi reformasi kebijakan suatu negara di berbagai bidang.

Pemilikan hak atas tanah pada unit rumah susun merupakan kepemilikan bersama karena dalam dalam Undang-Undang No. 5 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang tidak sepenuhnya menganut asas Pemisahan Horizontal. Hal ini menjadi penting untuk diperhatikan karena Undang-undang No. 20 Tahun 2011 Satuan

Rumah Susun telah menetapkan bahwa Unit Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan, dan jenis hak yang dapat diberikan adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Berikut uraian jenis Hak Atas Tanahnya: Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan. Aturan Kepemilikan rumah lainnya diatur secara terpisah dengan Pengaturan kepemilikan unit Rumah Susun. Yang menjadi karakteristik utama dari Hak Milik rumah susun adalah hak pemilikan yang dapat dimiliki oleh orang/perorangan dan badan hukum yang telah ditunjuk oleh pemerintah yang pemilikannya adalah pemilikan bersama. Hak kepemilikan perseorangan dalam Satuan Rumah Susun hanya sebatas kepemilikan atas ruangnya saja. (J. Andy Hartanto, 2013: 9).

Sistem pemegang kekuasaan atas kepemilikan satuan rumah susun merupakan suatu memegang kontrol penuh yang dimiliki secara terpisah serta menggunakannya semata-mata hanya untuk tujuan pribadi. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia menegaskan bahwa Orang Asing (WNA) hanya diperbolehkan memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunan rumah susun itu di bangun diatas tanah dengan hak pakai atas tanah negara. Penegasan ini juga diperkuat dalam ketentuan Pasal 1 yakni orang asing yang boleh memiliki tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu asalkan Warga Negara Asing tersebut berkedudukan di Indonesia dan yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat dan dampak yang baik bagi pembangunan (Sri Endang Rayung Wulan dan Rumingtyas, 2018: 66).

Rumah Susun dan Tanah merupakan hak yang terpisah mengingat Hukum Pertanahan Nasional menganut Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding*) sehingga bangunan serta tanaman yang terdapat di atas tanah tersebut bukan lagi merupakan satu kesatuan dari tanah tersebut maka kepemilikan bangunan dan juga tanaman di atas tanah tersebut bukanlah merupakan hak milik dari sipemilik tanah sehingga perbuatan hukum yang dilakukan dengan secara otomatis tidak meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah milik sipemilik tanah tersebut. (Dyah Devina dan Faizal Kurniawan, 2017: 251).

Berdasarkan uraian dan penjelesan diatas maka dapat disimpulkan bahwa asas yang digunakan dalam Pemilikan Satuan Rumah Susun adalah asas pemisahan horizontal yang berarti kepemilikan terhadap tanah tidak serta merta meliputi bangunan dan tumbuhan yang berada diatasnya.

Beberapa ketentuan yang mengatur mengenai pemilikan Satuan Rumah Susun oleh orang asing menegaskan bahwa orang asing dapat memiliki satuan rumah susun dengan hak-hak yang telah ditentukan serta jenis rumah susun yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan untuk dimiliki (Siti Nur Janah, 2016:492). Kepemilikan atas satuan rumah

susun diberikan kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia dengan status tanah Hak Pakai atas Tanah Negara yang kemudian dibuktikan dengan Sertipikat satuan rumah susun dengan ketentuan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia memberikan dampak dan manfaat bagi pembangunan Nasional dengan cara berinvestasi dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi Nasional.

Kepemilikan Warga Negara Asing terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ini telah diatur di dalam beberapa ketentuan yang sudah diatur mengenai hak atas tanah dimana hak atas tanah ini yang diperbolehkan untuk Warga Negara Asing memiliki hak atas hunian di Indonesia dan juga jenis jenis Rumah Susun yang Satuan Rumah Susun tidak diijinkan dan yang diijinkan bagi Warga Negara Asing (Siti Nur Janah, 2016: 492).

Maka status kepemilikan atas tanah yang dapat diberikan kepada Warga Negara Asing di Indonesia adalah status Hak Pakai Atas Tanah Negara dengan adanya tanda bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun yang berupa Sertipikat Satuan Rumah Susun, dengan suatu ketentuan bahwa orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, yang hadirnya di Indonesia memberikan manfaat untuk pembangunan Nasional serta melakukan pemeliharaan kepentingan ekonomi di Indonesia dengan menjalankan investasi untuk memiliki tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Merujuk pada beberapa Peraturan yang berlaku, negara memberikan penguasaan dan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah kepada semua orang, baik individu atau bersama-sama, baik Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing maupun Warga Negara Indonesia dengan jenis hak atas tanah yang telah ditentukan dalam Undang-undang. Perlu diketahui bahwa Asas Nasionalitas yang tercantum dalam Pasal 1 ayat ((1) sampai (3)) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga tidak memungkinkan bagi Warga Negara Asing untuk mempunyai tanah dengan status Hak Milik yang tercantum dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) yang tercantum dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA dan Hak Guna Usaha yang tercantum dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA. Hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang asing adalah Hak Pakai (Pasal 42 UUPA). Sedangkan, Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja memberikan peluang pada orang asing untuk memiliki hunian/Rumah Susun diatas Hak Atas Tanah Pengelolaan/Tanah\_Negara\_berupa\_Hak\_Guna\_Bangunan.

Merujuk pada penelitian diatas yakni terjadinya antinomi horizontal atau bertentangan antara Peraturan Perundang-Undangan antara Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksana lainnya yang tidak ada penegasan mengenai subjek Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan, yang menjadi masalah adalah orang asing/WNA bukan merupakan subjek yang dapat memiliki Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 / UUPA, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat

Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, menegaskan bahwa Warga Negara Asing hanya boleh mempunyai Hak Pakai, sedangkan dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Warga Negara Asing boleh memiliki hunian berupa Satuan Rumah Susun diatas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

## **PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan dua permasalahan yaitu :

1. *Ratio legis* pengaturan pemilikan unit rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia.
2. Jenis Hak atas Tanah yang dapat diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) atas kepemilikan unit rumah susun di Indonesia.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang digunakan untuk mendapatkan sebuah konsep yang jelas dengan cara mengkaji asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan dan buku-buku pendukung yang terkait dengan isu hukum yang diangkat. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*). Pendekatan Perundang-Undangan yaitu dengan mengkaji dan menelaah sistematika perundang-undangan yang mengatur tentang Pertanahan dan Peraturan Pemerintah atau peraturan pelaksanaan lainnya yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 133). Sedangkan Pendekatan konseptual adalah Pendekatan Konseptual pendekatan yang dilakukan dengan menelaah pandangan atau doktrin yang dikembangkan oleh para ahli hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 135).

Sumber Bahan Hukum yang digunakan pada penelitian ini terbagi atas 2 (dua) jenis yaitu:

1. Bahan hukum primer, yang terdiri dari Peraturan Perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan lainnya. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari : a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; b. Undang Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia; c. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman; d. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun; e. Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja f. Peraturan Pemerintahan Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun; g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 4 Tahun 1989.; h. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah; i. Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia; dan j. Permen ATR Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

2. Bahan hukum sekunder, terdiri dari bahan hukum yang diperoleh dari publikasi tentang hukum yang terdapat dalam jurnal-jurnal, kamus hukum dan dokumen-dokumen hukum yang resmi (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 142).

Untuk selanjutnya, pengambilan data yang kami gunakan adalah dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder yang masih relevan dengan isu hukum yang sedang diangkat ini kemudian diklasifikasikan berdasarkan permasalahan yang dibahas pada penelitian ini. Setelah kedua bahan hukum terkumpul, selanjutnya adalah mengaitkan bahan hukum primer dan uahan hukum sekunder untuk menelaah dan mengkajinya agar dapat memperoleh penjabaran yang sistematis.

Kemudian teknik analisis data yang kami gunakan dala penelitian ini adalah metode deskriptif yakni metode yang penyelesaiannya difokuskan pada permasalahan atau isu hukum yang sedang diteliti dengan mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian diidentifikasi secara mendalam berdasarkan Konsep-konsep hukum yang relevan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### ***Ratio legis* Pengaturan Pemilikan Unit Rumah Susun bagi Warga Negara Asing (WNA) yang Berkedudukan di Indonesia.**

Rumah Susun dapat diartikan sebagai bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dimana telah direncanakan serta ditentukan sebelumnya baik secara vertikal maupun horizontal dan tiap satuannya bisa dimiliki maupun digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang sudah ditentukan dan dilengkapi dan juga ditentukan dengan bagian dan benda bersama dan juga teman bersama (Eman Ramelan *et all.*, 2015: 113).

Terdapat 4 (empat) jenis rumah susun, yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yaitu:

1. Unit Rumah Susun Umum yaitu unit rumah susun yang diadakan dalam guna untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

2. Unit Rumah Susun Khusus yakni unit rumah susun yang diadakan dalam guna untuk memenuhi kebutuhan khusus;
3. Unit Rumah Susun Negara yakni unit rumah susun yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sebagai sarana membina keluarga dan sebagai penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri, unit rumah susun ini khusus diperuntukkan untuk para pejabat;
4. Unit Rumah Susun komersial yaitu unit rumah susun yang diadakan untuk mendapatkan keuntungan (Eman Ramelan *et all.*, 2015: 118).

Berikut merupakan uraian dari pemberian jenis hak atas tanah dan para pelaku pembangunan Rumah Susun yang berkaitan dengan sertipikat hak milik satuan rumah susun yang dikaitkan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun :

1. Hak Milik

Pihak yang membangun unit rumah susun diatas tanah Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia, badan keagamaan, badan sosial, dan bank pemerintah ;

2. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Pihak yang membangun unit rumah susun diatas tanah Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan Warga Negara Indonesia;

3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Unit rumah susun dapat dibangun diatas Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan oleh Badan Usaha Milik Negara/BUMN yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);

4. Hak Pakai atas Tanah Negara

Rumah Susun diatas Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara dapat dibangun oleh Warga Negara Indonesia, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Kementerian, Badan Otorita, Badan Usaha Swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), Badan Sosial, Badan Keagamaan;

5. Hak Pakai atas Tanah hak Pengelolaan

Rumah Susun diatas Tanah Hak Pakai atas Hak Pengelolaan dapat dibangun oleh Badan Usaha Milik Negara/BUMN yang berbentuk Perum Perumnas atau Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Urip Santoso, 2017: 230).

Perlu diketahui Undang-Undang Pokok Agraria tidak menjabarkan para pihak yang dikategorikan sebagai Warga Negara Asing sehingga kita perlu mengkaji dan menelaah

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang ini juga tidak diuraikan secara eksplisit mengenai Pengertian Warga Negara Asing, sehingga dijelaskan sebagai berikut : Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing. Dari pengertian tersebut maka dapat di tarik kesimpulan bahwa penyebutan untuk menentukan orang Indonesia atau orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia.

Orang asing dimana yang tinggal di Indonesia diperbolehkan untuk memiliki hunian atau rumahdengan hak atas tanah yang telah ditentukan dalam UndangUndang. Hak atas tanah tertentu misalnya hak pakai.Subjek dari hak pakai atas tanah ini sendiri selain bagi mereka yang memenuhi asas kebangsaan (Prinsip Nasionalitas) tetapi juga dimungkinkan bagi orang asing dan badan hukum asing, penjelasan ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996 (Tampil Anshari Siregar, 2001: 170-171).

Orang asing jugabolehmenempati rumah atau unit rumah susun dengan menggunakan Hak Pakai atau Hak Sewa yang telah ditegaskan dalam ketentuanPasal 52 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menyewa rumah milik Warga Negara Indonesia atau jika ingin membangun tempat tinggal milik sendiri, maka dapat dimungkinkan hanya dapat menggunakan tanah yang milik Warga Negara Indonesia/WNI dengan Hak Pakai dan Hak Sewa, namun apabila yang bersangkutan memilih tanah Hak MilikWarga Negara Indonesia maka dapat menggunakan Hak Sewa untuk bangunan atau dengan Hak Pakai (Pasal 41 *jo.* Pasal 44 UUPA).Jika menggunakan Tanah Negara dapat menggunakan Hak Pakai.

Pengaturan mengenai kepemilikan tempat tinggal baik rumah maupun unit rumah susun di Indonesia oleh Warga Negara Asing sudah diatur dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, kemudian diatur secara khusus lagi dalam beberapa aturan-aturan hukum lainnya yaitu : 1.) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria; 2.) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; 3.) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah. 4.) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Keadilan, Kepastian hukum serta Kemanfaatan merupakan Tujuan Hukum yang harus dipenuhi. Keadilan dan juga kepastian hukum merupakan cerminan dalam peraturan Perundang-undangan apabila kepastian hukum akan tercapai jika peraturan perundang-undangan dirumuskan secara tegas dan jelas sehingga tidak terjadi kekaburan dalam penafsiran dan tumpang tindih antar peraturan. Sebagaimana pendapat Subekti yang menegaskan bahwasannya hukum merupakan alat untuk mengabdikan pada tujuan negara yang dalam pokoknya ialah menandatangani kemakmuran dan kebahagiaan pada rakyatnya (C. S. T Kansil, 1989: 41).



## **Mentari Putri Lijaya, dkk**

Berikut merupakan uraian pendapat dari Soedjono Dirjosisworo yang menjabarkan tentang tujuan dan fungsi hukum :

- a. Fungsi hukum merupakan alat untuk menertibkan dan menentramkan masyarakat,
- b. Fungsi hukum sebagai alat untuk menggerakkan pembangunan,
- c. Fungsi Hukum merupakan sarana untuk mewujudkan kedamaian dan keadilan,
- d. Fungsi hukum untuk melakukan pengawasan terhadap para aparatur pengawas, aparatur penegak hukumnya dan aparatur penegak pemerintah dalam hal ini pegawai Negeri (Samun Ismaya, 2011: 3).

Untuk dapat menjamin suatu keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum yang berkaitan dengan pemilikan rumah atau hunian tempat tinggal bagi orang asing Pemerintah telah menerbitkan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta diterbitkannya PP Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia, yang kehadirannya diharapkan dapat memberikan dampak positif dalam pembangunan ekonomi nasional.

Pembangunan rumah susun dilakukan dengan tujuan utama agar dapat memenuhi kebutuhan papan atau tempat tinggal yang dengan memanfaatkan tanah didaerah yang padat penduduk dan lahan luas yang tersedia sudah terbatas. Dengan jalannya waktu maka satuan rumah susun ini menjadi satu kesatuan dengan tanah dan ada saat-saat yang lain satuan rumah susun bukan merupakan satu kesatuan dengan tanah. Penyatuan serta pemisahan antara tanah dan bangunan atau tanaman yang melekat di atasnya dapat terjadi kapan saja sehingga diperlukan landasan hukum yang tegas untuk memperhatikan pemanfaatan dan keamanan dari hunian/sarusun yang dipilih. Orang asing bisa memiliki hunian maupun unit rumah susun di Indonesia dengan Hak Pakai atau hak pakai atas hak milik yang berdasarkan perjanjian dengan si pemilik tanah dengan membuat akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, atau perubahan dari hak milik satuan rumah susun (Siti Nurmawan Damanik *et all.*, 2020: 95).

Peraturan Menteri ATR Nomor 29 Tahun 2016 menjelaskan mengenai batasan kepemilikan dan hunian, batasan harga maupun batasan ketentuan, berikut uraiannya penentuan batasan harga ditentukan dari harga minimal rumah atau unit rumah susun bagi orang asing, sebagai contoh di Jakarta harga minimal untuk Satuan Rumah Susun adalah Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah), sedangkan untuk di Bali, orang asing diperbolehkan memiliki Satuan Rumah Susun dengan harga minimal Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).

**Jenis Hak atas Tanah yang Dapat Diberikan Kepada Warga Negara Asing (WNA) atas Kepemilikan Unit Rumah Susun di Indonesia.**

Pasal 46 Undang-undang No. 20 Tahun 2011, memberikan Penetapan mengenai ruang lingkup pemilikan terhadap tiap unit satuan rumah susun yakni sebagai berikut :

1. Penjelasan dari hak kepemilikan atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang memiliki sifat perorangan dan terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama.
2. Penjelasan mengenai Benda bersama ialah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki Bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Hal ini telah dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011.
3. Tanah Bersama  
Penjelasan mengenai Tanah Bersama ialah ialah sebidang tanah atau tanah sewa untuk bangunan yang juga digunakan atas dasar hak Bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri suatu rumah susun dan ditetapkan batasnya di dalam persyaratan izin mendirikan bangunan, yang mana telah diuraikan dalam Pasal 1 angka 4 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011.
4. Undang-Undang Tentang Sarusun Nomor 20 Tahun 2011 menguraikan 2 jenis sertipikat yang berkaitan dengan rumah susun, antara lain:
  - a. Sertipikat Kepemilikan Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)  
Merupakan suatu bukti adanya kepemilikan atas satuan rumah susun di atas berbagai jenis Hak Atas baik itu Tanah tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, tau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan maupun Hak Pakai atas Negara yang diterbitkan sertipikat Hak Milik atas Unit Satuan Rumah Susun.  
Sertipikat Pemilikan terhadap Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) merupakan satu bagian atau satu kesatuan yang meliputi :
    1. Pengurusan sertipikat Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pembagian besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama serta tanah bersama bagi yang bersangkutan;
    2. Surat ukur atas Hak Tanah Bersama dan salinan buku tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang Undangan; dan
    3. Pemilikan terhadap satuan rumah susun dapat dilihat dalam gambar denah lantai pada tingkat rumah susun pemilik; dan
  - b. Sertipikat Pemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Unit Rumah Susun  
merupakan bukti dari Pemilikan terhadap unit rumah susun di atas barang milik negara atau daerah yang meliputi tanah wakaf dengan cara dilakukan sewa kemudian diterbitkan pemilikan Bangunan Gedung (SKBG) terhadap unit satuan rumah susun.

Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun (SHM) Sarusun diterbitkan untuk tiap individu yang memenuhi beberapa syarat sebagai subyek hak atas tanah. Perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai pemilikan terhadap unit satuan rumah susun tergantung pada jenis dan status hak atas tanah yang diatas dibangun atas tiap unit rumah susun hal ini ditegaskan dalam ketentuan pasal 47 Ayat 3 Undang Undang Sarusun Nomor 20 Tahun 2011, yakni:

- a. Unit rumah susun yang dibangun diatas tanah negara atau hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah warga negara indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- b. Unit rumah susun yang dibangun diatas tanah hak milik, subyek yang dapat memiliki unit rumah susun hanyalah warga negara Indonesia, badan keagamaan, bank pemerintah, dan badan sosial.
- c. Penguasaan pemilikan atas unit rumah susun oleh pemiliknya tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu karena sifatnya hak milik ialah turun temurun yaitu hak milik dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Pemilikan terhadap unit rumah susun berlaku selama pemilik satuan rumah susun memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.
- d. Penguasaan hak milik atas satuan rumah susun oleh pemiliknya tidak absolut, Unit rumah susun dibangun diatas hak atas tanah hak pakai atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, sehingga subyek yang dapat memiliki satuan rumah susun ialah warga negara indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, maupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia:
- e. Unit rumah susun dibangun diatas tanah hak pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah milik negara, maka penguasaan pemilikannya berjangka waktu 70 tahun berikut uraiannya untuk pertama kali paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui dengan jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun.
- f. Apabila rumah susun dibangun diatas tanah hak guna bangunan atas tanah negara atau hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, maka penguasaan pemilikannya berjangka waktu 70 tahun berikut uraiannya untuk pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Pembaruan hak dan Perpanjangan Jangka Waktu berkaitan dengan pemilikan terhadap unit rumah susun yang berada diatas tanah hak pakai atas hak pengelolaan dapat dibangun setelah mendapat persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan.

Terdapat dua (2) macam asas dalam hubungan hukum antara orang dengan tanah baik pemegang hak dengan hak atas tanah yang dilekatinya, antara lain :

- a. Asas *Accesie* atau Asas Pelekatan yakni bangunan dan tanaman yang terdapat diatas tanah merupakan satu bagian atau satu kesatuan bangunan serta tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang berada diatas tanah tersebut.
- b. Asas *Horizontal Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal yakni bangunan dan tanaman yang terdapat diatas tanah bukan merupakan satu kesatuan atau terpisah dengan tanah yang dilekati benda-benda tersebut. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan terhadap bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. (Urip Santoso, 2011: 12).

Maka dapat disimpulkan, untuk menelaah konsekuensi yang terdapat dalam pasal 8 Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh subjek hak milik maupun hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah menurut hukum, agraria/pertanahan. Asas *Horizontal Scheiding*/Pemisahan Horizontal yang menegaskan tanah dan bangunan bukan merupakan satu bagian atau pemisahan antara bangunan dan tanah. Tanah tunduk pada hukum tanah dan bangunan juga tunduk pada hukum bangunan, sehubungan dengan asas pemisahan horizontal tersebut Pemegang Hak atas tanah belum tentu menjadi pemilik bangunan yang berdiri diatas tanah hak miliknya. Orang/perorangan akan diperbolehkan mempunyai atau menguasai Hak Milik atas satuan rumah susun tanah bersama yang digunakan untuk bangunan rumah susun itu sendiri tidak harus berstatus Hak Milik tapi juga bisa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai (Herman Hermit, 2009:86).

Berdasarkan ketentuan Pasal 46 Ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Sarusun sebagai pengganti Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang menegaskan bahwa :

- (1) Pemilikan atas unit rumah susun merupakan pemilikan terhadap unit rumah susun bersifat perseorangan yang terpisah dengan Hak Bersama atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- (2) Hak atas Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan Benda Bersama dihitung sesuai dengan NPP.

Berdasarkan pada penjelasan diatas mengenai bukti pemilikan terhadap unit Rumah Susun, Boedi Harsono berpendapat bahwa sertipikat pemilikan unit rumah susun merupakan ketentuan baru dalam Peraturan Perundang-Undang. Sertipikat yang dimaksud terdiri dari salinan buku tanah pemilikan terhadap rumah susun dan surat ukur tanah bersama, yang meliputi gambar denah unit rumah susun tersebut. Sertipikat tersebut kemudian disatukan dalam sebuah sampul dokumen, tujuannya untuk menjabarkan mengenai unit rumah susun, letak dan lokasi keberadaan rumah susun tersebut. (Urip Santoso, 2011: 96) Sebelum dikeluarkannya SHM/bukti pemilikan unit rumah susun maka

terlebih dahulu BPN Kabupaten/Kota menerbitkan akta pemisahan hal ini dapat dilihat dalam uraian Pasal 39 Peraturan Pemerintahan Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang menjelaskan mengenai akta pemisahan adalah :

- a. Ketentuan mengenai tata cara pengisian dan bentuk pendaftaran akta pemisahan telah diatur Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989;
- b. Bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dengan penegasan yang jelas baik dalam bentuk gambar yang menguraikan batas batasnya dalam arah vertikal maupun horizontal yang mengandung nilai perbandingan secara proporsional.
- c. Penyelenggara pembangunan unit rumah susun wajib membuat akta pemisahan yang diisi dan dibuat sendiri. Akta pemisahan ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notariil.
- d. Setelah akta pemisahan selesai dibuat maka tahap selanjutnya adalah disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau Pemerintah Daerah Penyelenggara pembangunan rumah harus mempunyai sertipikat pemilikan unit rumah susun sebelum dipasarkan/dijual.

Hal ini jelas berbeda dengan penyelenggara perumahan biasa dimana sertipikat tanahnya berasal dari pemecahan sertipikat induk atas nama penyelenggara pembangunan terbit atas nama pembeli atau pemilik yang barusan terbit setelah rumah yang bersangkutan di beli. Sehingga dapat disimpulkan, perbedaan terdapat pada perbuatan hukum jual beli dan perbuatan hukum pemisahannya, yakni:

1. Pemisahan pada unit rumah susun dilakukan sebelum unit rumah susun tersebut dijual kemudian terbitlah sertipikat pemilikan atas unit rumah susun yang merupakan syarat untuk menjual unit rumah susun tersebut;
2. Sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik yang baru akan terbit apabila pemecahan dalam Perumahan Biasa dilakukan setelah rumah tersebut dijual. Setelah diilandasi dengan perjanjian jual beli (Adrian Sutedi, 2010: 210).

Pasal 8 Ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 menentukan bahwa dalam buku tanah dan sertipikat tanah diberi sebuah catatan mengenai pemisahan dan juga penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Dengan terbitnya sertipikat pemilikan unit rumah susun, maka sertipikat Tanah Bersama ini haruslah dilakukan penyimpanan di Kantor Petanahan sebagai warkah.

Sertipikat Pemilikan atas unit Rumah Susun yang telah terbit, maka akan terwujud jaminan kepastian hukum juga yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun. Kepastian hukum tersebut meliputi :

1. Kepastian akan status Pemilikan atas unit Rumah Susun, yakni dalam sertipikatnya dapat diketahui Pemilikan atas unit rumah susun tersebut berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Negara, atau Hak Guna Bangunan;

2. Kepastian untuk subjek pemegang Pemilikan atas unit Rumah Susun, yakni dalam sertifikatnya dapat diketahui Pemilikan atas unit Rumah Susun tersebut milik perorangan atautkah milik badan hukum;
3. Kepastian mengenai objek pemilikan terhadap unit Rumah Susun, yakni dapat dilihat pada sertifikatnya dengan uraian lokasi unit rumah susun. Letak lantai unit rumah susun dan luas (ukuran) unit rumah susun tersebut, batas-batas Pemilikanunit Rumah Susun yang bersifat terpisah dan perorangan, serta pembagian Hak Bersama sesuai dengan Bagian Bersama, Tanah Bersamadan Benda Bersama (Urip Santoso, 2011: 97).

### KESIMPULAN

Berdasarkan dari uraian diatas, disimpulkan bahwa Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan atau sementara tinggal di Indonesia diperbolehkan menguasai dan menggunakan tanah untuk bangunan yang didirikan diatasnyadengan Hak Pakai atau Hak Sewa. Ketentuan Pasal 44 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agrariamenegenai Hak Sewa diperuntukan untuk bangunan diuraikan bahwa orang/perorangandan atau badan hukum memiliki Hak Sewa atas tanah, mempunyai hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan pendirian bangunan diatas tanah tersebut, dengan membayarbearan jumlah uang sewa yang telah ditentukan pemiliknnya. Ketentuan tersebut juga berlaku untuk Warga Negara Indonesia yang menikah dengan Warga Negara Asing atau dalam perkawinan campur mereka tidak dibuat Perjanjian Kawin, sehingga diantara mereka terdapat percampuran harta bersama atau harta gono gini.

### SARAN

Agar dapat memberikan kejelasan serta kepastian hukum maka seyogyanya Peraturan Perundang-Undang mengenai apa saja jenis Hak Atas Tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) haruslah sama bunyinya. Baiknya Pemerintah segera melakukan harmonisasi pada Peraturan Perundang-Undangan yang terkait agar tidak menimbulkan ambiguitas di kemudian hari.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika.

Affan Mukti, 2006, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, Medan: USU Press.

C. S. T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta:Balai Pustaka.

## **Mentari Putri Lijaya, dkk**

- Eman Ramelan *et all.*, 2015, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak atas Tanah*, Yogyakarta: Asjawa Pressindo.
- Herman Hermit, 2009, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Edisi I, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Iqbal, Muhamad. "Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interkasi Manusia." *Literasi Hukum* 3.2 (2019): 1-9.
- Iqbal, Muhamad. "Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum." *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 9.1 (2018): 87-100.
- Iqbal, Muhamad. "Perkembangan kejahatan dalam upaya penegakan hukum pidana: Penanggulangan kejahatan profesional perdagangan organ tubuh manusia." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG* 2.1 (2017).
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Tampil Anshari Siregar, 2001, *Undang Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Medan: Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU.
- Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenada Media.
- Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cet. I, Edisi Pertama, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

## **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.
- Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
- Peraturan Pemerintahan Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Permen ATR Nomor 29/2016 mengatur Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

### Jurnal

Dyah Devina dan Faizal Kurniawan, 2017, "*Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan*", Yuridika, Volume 32, Nomor 2.

J. Andy Hartanto, 2013, "*Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*", Jurnal Rechtsens, Volume 2, Nomor 1.

Peter Mahmud Marzuki, 2011, "*Penelitian Hukum*", Yuridika, Volume 16, Nomor 2.

Siti Nur Janah, 2017, "*Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia*", Jurnal Selat, Volume 3, Nomor 2.

Siti Nurmawan Damanik dan Gusti Ayu Kade Komalasari, 2020, "*Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 29 Tahun 2016*", Raad Kertha, Volume 3, Nomor 1.

Sri Endang Rayung Wulan dan Rumingtyas, 2018, "*Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia*", Jurnal de Jure, Volume 10, Nomor 2.